

مختصر في زكاة العقار

٥٠
مسألة
في زكاة
العقار



محاضر شيخ المنجد



مجموعة زكاة
ZAD GROUP



أدير
adeer



مختصر في زكاة العقار

محرم صالح المنجد

©مجموعة زاد للنشر، ١٤٣٧هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

المنجد، محمد صالح

مختصر في زكاة العقار. / محمد صالح المنجد. - الرياض، ١٤٣٧هـ

٤٠ ص، ٢١×١٤ سم

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٨٠٤٧-٧٧-٤

١. زكاة العقار أ. العنوان

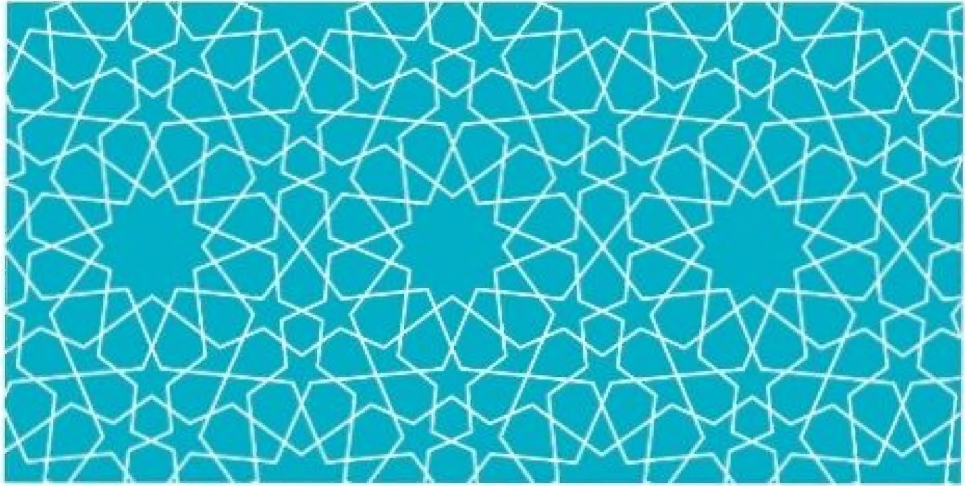
ديوي: ٢٥٢,٤٦ ١٤٣٧/١٠٢٠

رقم الإيداع: ١٤٣٧/١٠٢٠

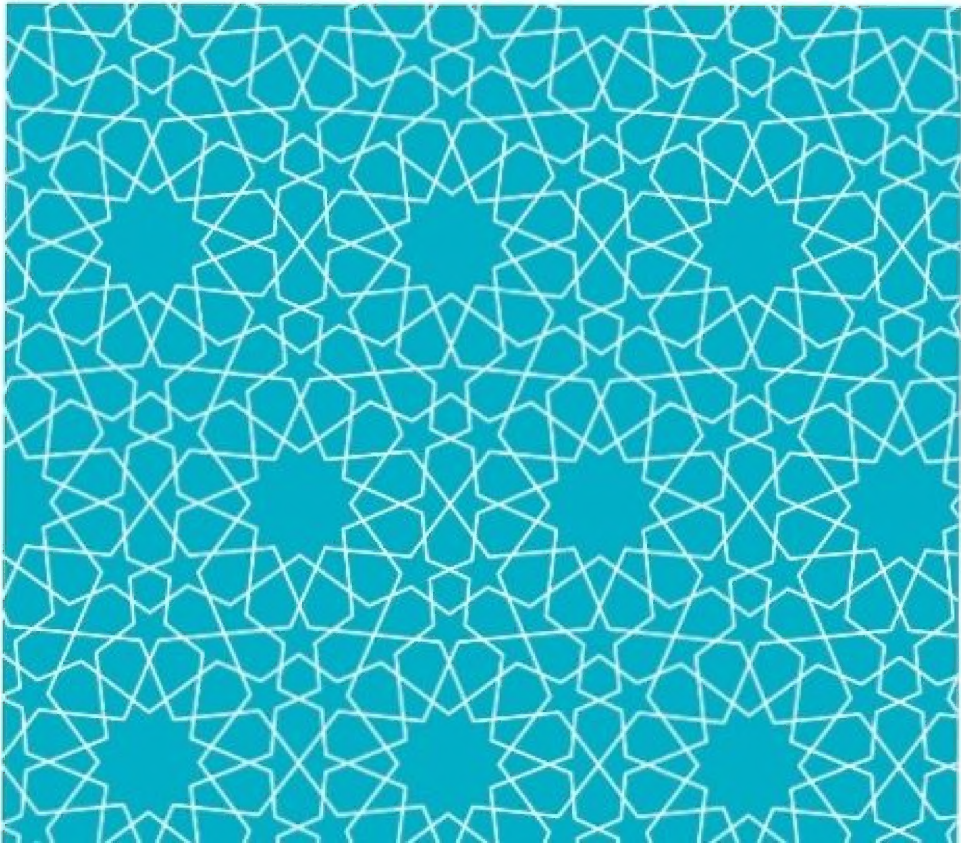
ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٨٠٤٧-٧٧-٤

الطبعة الأولى

١٤٣٧هـ / ٢٠١٦م



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





المقدمة:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبيِّنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد:

فهذه مختصر لطيف في بيان أحكام زكاة العقار، تحررت فيه الإيجاز والاختصار، وانتقاء جلِّ المسائل التي يحتاجها الناس في هذا الباب، وتم استخلاصها من كلام العلماء المحققين، من المذاهب الفقهية المختلفة، مع الاعتماد على قرارات المجامع الفقهية، والهيئات الشرعية، المعتمدة، التي لها عناية بالزكاة، واختيارات مشايخنا الكبار. نسأل الله أن ينفع بها.



١ يُراد بالعقار: ما يملكه الإنسان من
الأراضي، والمنشآت التي عليها، من: البيوت،
والقصور، والمنازل، والشقق، والدكاكين، ومحطات
الوقود، والاستراحات، ونحوها.

٢ القاعدة العامة في هذا الباب: أن
العقار ليس من الأموال الزكوية، ولذلك
لا تجب الزكاة فيه إلا إذا كان للتجارة.

العقار المُعدُّ للاقتناء : لازكّة فيه، ومنه:

٣

الأراضي المعدة للاستعمال الشخصي ولو
اتسعت مساحتها، والأراضي التي تملك لأصول
ثابتة تشغيلية، والعقارات التي تملك بقصد
التأجير.

وسواء أكانت نية القنية مرهودة عند الشراء، أو
طُرأت بعد ذلك.



من المهم التفريق بين «نية البيع» و«نية التجارة»، فنية البيع أعم من نية التجارة

فبيع السلع يكون لمقاصد كثيرة، كالنخلص من السلعة، أو عدم الرغبة فيها أصيلاً، أو وجود ضائقة مالية، أو الحاجة للمنفذ، أو غير ذلك.

والعبرة في وجوب الزكاة: هو وجود نية التجارة، لا مجرد نية البيع، ولا نية البيع تجارةً، حتى يقصد به الربح.





٥ العقار الذي يملكه الإنسان بنية التجارة؛
تجب فيه الزكاة عند عامة العلماء.

٦ نية التجارة شرط لوجوب الزكاة في
العقار، ومعناها:
أن ينوي بتملك الأرض الربح فيها.



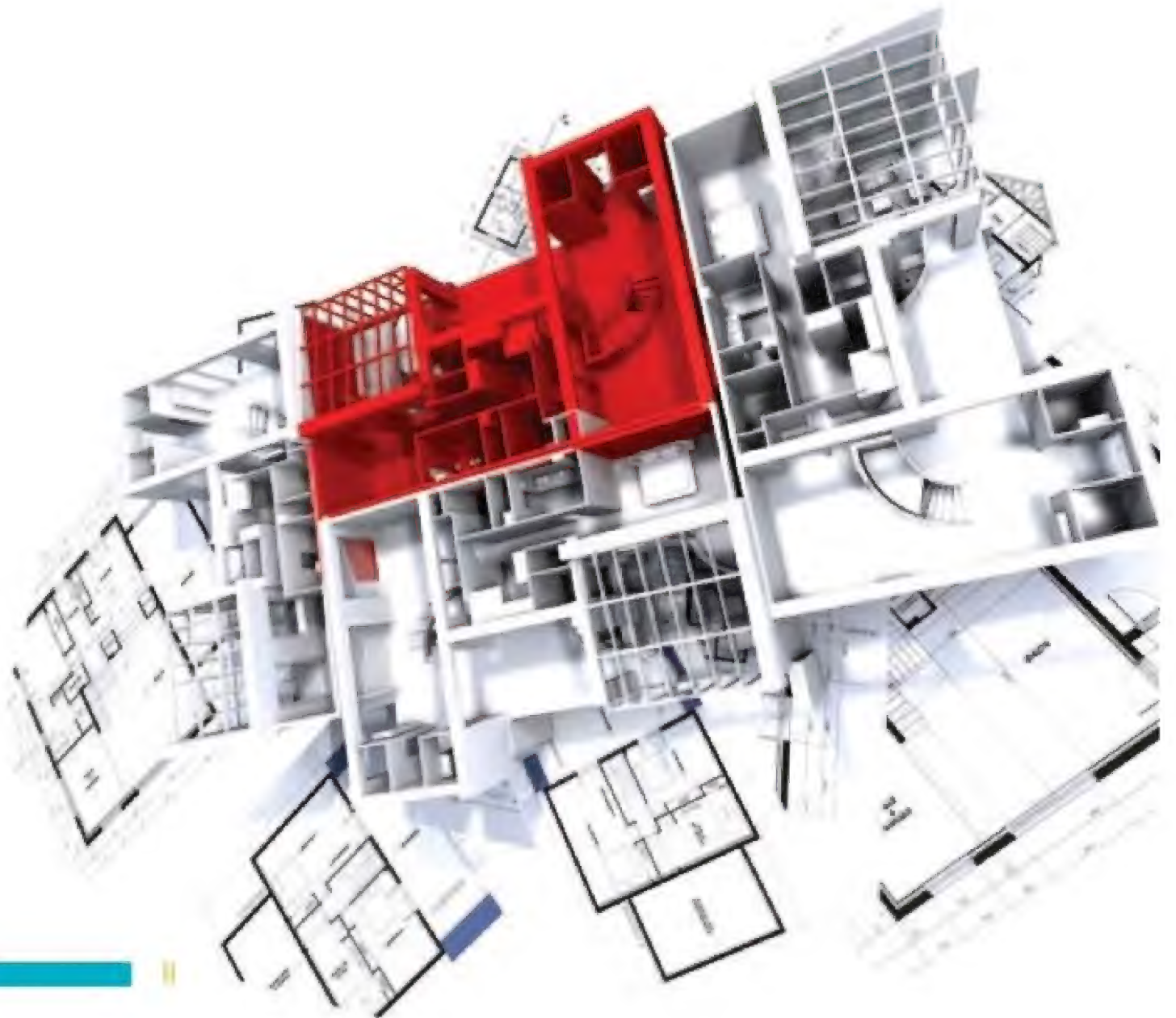
٧ لا يشترط في العقار المعد للتجارة عرضه، أو الإعلان عنه، لوجوب الزكاة فيه.

٨ تجب الزكاة في العقار المعد للتجارة، ولو استراه بالتقسيط، أو استدان لشرائه.

تجب الزكاة في كل ما ملك من الأراضي؛

٩

ولو كانت عن طريق الإرث، أو الوصية، أو الهبة،
والنفع، إذا نوى بها التجارة، وعليه؛ فلا يثبت
اشتراط ملك الأرض بفعليه، أو بمعاوضة، بل يجاب
الزكاة، في أروج أقوال الفقهاء.





١١ إذا تملك العقار بنية التجارة، ثم غيّر
نيته ونواه للفنية والاستعمال أثناء الحول؛
فلا زكاة فيه؛ لأنه يشترط استصحاب نية
التجارة حتى نهاية الحول.

١٢ إذا تملك العقار ولم يجزيم بقصد
التجارة، أو لم تكن له نية محددة، أو
كانت له نية غامضة؛ فلا زكاة فيه.



العقار الذي يملكه الإنسان
 بقصد الاستغلال والاستثمار،
 أي: لتأخيره، والاستفادة من ربحه وفلته؛
 حكمه حكم زكاة المستغلات.
 ومن ذلك: المستودعات، والسفن الفردية،
 والفنادق، والعمائر التي فيها شقق سكنية،
 فكل هذه العقارات إذا أعدت للتأجير لا
 زكاة فيها عند عامة العلماء، فلا يلزمه تقويم
 هذا العقار كل سنة، وإخراج زكاته.

الفلة والأجرة المأخوذة من تأجير هذه العقارات:

١٤

تجب فيها الزكاة إذا حال عليها حول هجري
كامل، ويبدأ الحول من حين العقد، سواء
قبض الأجرة مقدمًا في أول السنة، أو مؤخرًا
في آخر السنة.



إذا باع العقار العبد للمقنية، ليشتري عقاراً
أفضل منه:

١٥

فلا زكاة فيه؛ لأن بيعه لغرض غير التجارة،
لكن لو مال الحول على الثمن قبل انقائه؛
وجبت الزكاة فيه.





١٦ العقار المؤجر المعد للتجارة : تجب الزكاة
في عبئه من تاريخ نية البيع، وفي غلته من
تاريخ عقد الإيجار.

١٧ الأرض المعدّة للزراعة : لا زكاة
فيها، وتجب الزكاة في الخارج منها، من
الحبوب والتمار، يوم الحصاد والجذاة، إذا بلغ
نصاباً.



١٨ إذا اشترى أرضاً للتجارة، وزرعها؛

ربما يبيعها، فتمز النخل، ونبت الزرع،
فإنه يزكي الثمرة والحب زكاة الفس، وبزكي
الأرض زكاة القيمة؛ لأنهما حقان اختلف
سبب دهرهما، فلا يسقط أحدهما بالآخر.

١٩ إذا تملك العقار للقنية مع التجارة،

أو للتجارة مع القنية؛

فالعبرة بأصل التملك.

أن كان أصل شرائه العقار للمقنية
والانتفاع الشخصي، ونوى -تبعاً- أنه
أن يهد فيه ربحاً باعه:
فلا زكاة عليه، لأن نية المقنية هي الأصل.

٢٠



٢١
وان كان اصل شرائه العقار للمتاجرة
والشريع، واستعمله وانتفع به ريثما يتم بيعه:

فتجب فيه الزكاة كل سنة حتى يتم بيعه؛ لأن
نية التجارة هي الأصل.





إذا كانت كل النيتين أساسيتين
 ومقصودتين (التجارة، والقنية)،
 وليست إحداهما تبعا للأخرى:
 كمن قصد الاستعمال والانتفاع لمدة محددة
 قبل البيع؛ فتجب فيها زكاة العروض؛ لأن
 نية الاستعمال أولا لا تنافي كونها مرصدة
 للتجارة.



٢٣ إذا كان العقار لا يزال في مرحلة البناء والبناء - وهو للتجارة -

فتجب فيه الزكاة، سواء كان معرضاً للبيع، أو لن يتم بيعه إلا بعد الانتهاء من بنائه، وبذلكه بحسب قيمته على حالته الراهنة وقت وهرب الزكاة.

٢٤ العقارات الموهونة: تجب فيها الزكاة، إذا كانت معدة للتجارة.

سراء العقار على نية التبيع منه في
الستقبل البعيد: لا يسقط الزكاة عنه.

٢٥

ومنه سراء الضططات البعيدة عن البلد: انتظارًا
لوقت رغبة الناس فيها، وارتفاع سعرها، فهذه
النية المستقبلية في بيع الأرض موجهة لزيكاتها،
ولا تأثير لتأجيل نية البيع، ما دامت الأرض
مرصدة للتجارة، والقصور منها نماء المال.



من اشترى عقاراً بقصد السكني
أو التأجير، وفي نيته بيعه بعد ذلك
لانتفاء حاجته منه، أو لاستبداله
بغيره، أو لغير ذلك من الأسباب:

فإن زكاة عليه فيه؛ لعدم وجود نية التجارة
والتربيع بالبيع.

٢٦





٢٧ العقار الذي يشتريه صاحبه بنية حفظ المال: لا زكاة فيه، إلا أن قصد الفرار من الزكاة؛ طعن من تحاليل بل سقاط وأجيب شرعي: لم يسقط عنه.

رذهب بعض الباحثين العاصرين إلى وجوب الزكاة على من وضع ماله في العقار لحفظه، وقالوا: إن هذا ليس بأقل شأنًا من وضع النقد في الصرف لحفظه، بل إن النقد الذي بالصرف تنخفض قيمته مع مرور الوقت بالتضخم، والنقد الموضوع في الأرض تزيد قيمته في الغالب.



٢٨ العقار الذي يترى به صاحبه ارتفاع
الأسعار: تجب الزكاة فيه كل سنة بحسب قيمته،
ولر بقى سنين. وهذا بهتبه أهل العلم «الناجر
الترى» وأصبح الأقوال فيه: ما ذهب اليه جمهور
العلماء من وجوب الزكاة عليه في كل عام.

٢٩ إذا اشترى عقاراً تجارياً ولم يقبضه حتى
حال الحول على المال الذي اشتراه
به: فنحب الزكاة فيه؛ لأن العقار تنتقل ملكيته
للمشتري بمجرد العقد، والقبض مقدور عليه
بالنسبة له.

٣٠

إذا كان العقار رهوناً عيناً مؤجرة
- أرضاً زراعية، أو عمارة، أو فيلا، أو
استراحة، أو غير ذلك -:

فإنها تجب الزكاة فيه أهرنه، وتكون على المالك
الأصلي، وليس على الرقنين.

٣١

من اشترى عقاراً ليحفظ به ماله
من الضياع، أو السرقة، أو خسبة
استهلاكه بكثرة النفقة، وربما
يستفيد من هذا العقار مستقبلاً
بزراعة، أو استراحة، أو سكن، أو
استثمار، أو إيجار، أو نحو ذلك:

فهذا لا يقع عروض تجارة، ولا زكاة فيه.



الشركة في ملكية العقار، يركب كل واحد
منهم نصيبه اذا بلغ النصاب بمفرده، عند
محرور العلماء.

٣٢



وعند الشافعية: العبرة بالجميع، لا بنصاب كل
فرد، فإذا كانت قيمة العقار تبلغ النصاب: يجب
على كل واحد منهم الزكاة، ولو كان نصيبه لا
يبلغ النصاب، وبه أخذ مجمع الفقه الإسلامي،
ومال إليه الشيخ ابن عثيمين.





٣٣ يجب الزكاة في العقار اللّاسد الذي
يملكه بيعه ولو بمن زهيد، ويقوم
بحسب ما يساويه عند حلول الحول. فلا
فرق في وجوب الزكاة بين العقار الرائج، واللّاسد، ما
دانت له قيمة سرّية حقيقية، يملك أن يباع بها.

٣٤ إذا كسد العقار بحيث أصبح صاحبه
يعرضه للبيع ولا يجد من يشتريه
منه، فمن العلماء من قال بزكاه إذا
باعه لسنة واحدة.



٣٥ المساهمات العقارية، تدعى زكاة عروض التجارة؛ لأن هذه الشركات تشتري الأرض بقصد التجارة فيها. فيجب على المساهم في نهاية صوله أن يقوم أسهمه في هذه الشركة بما توافره، ويخرج زكاتها، ربع العشر.

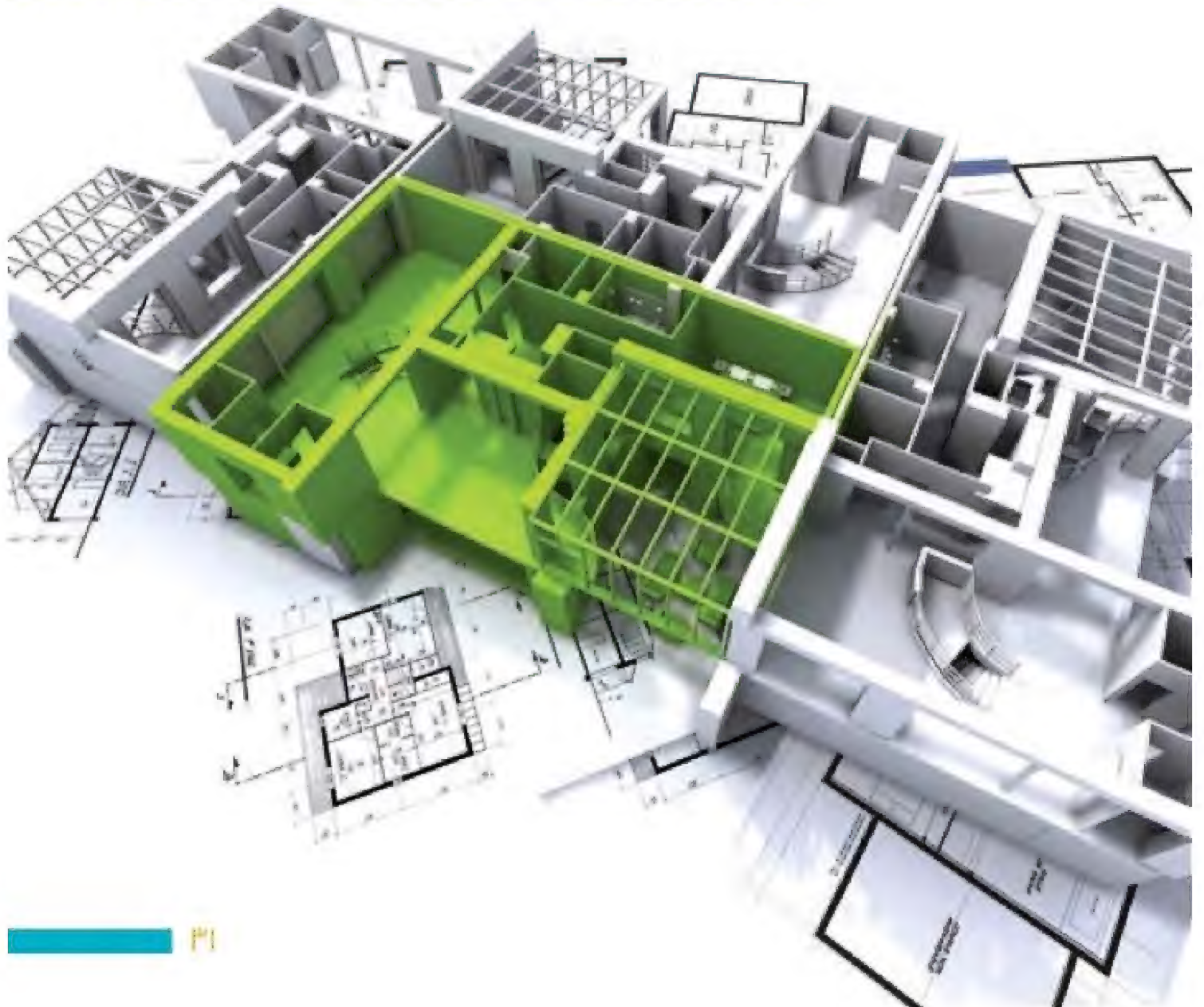
٣٦ العقارات المجهزة، التي منع صاحبها من التصرف فيها؛ لا زكاة فيها، وهي في حكم «مال الضمان». وكذلك كل عقار حصل عليه مانع قهري، يمنع مالكه من التصرف فيه، كنصب له، أو وجود دعوى فيه.

إذا كانت شركات الأسهم العقارية لا
تتأخر ببيع الأراضي، وإنما تستري
العقارات لبنائها، واستغلال ما عليها
من مبانٍ بالتأجير:

٣٧



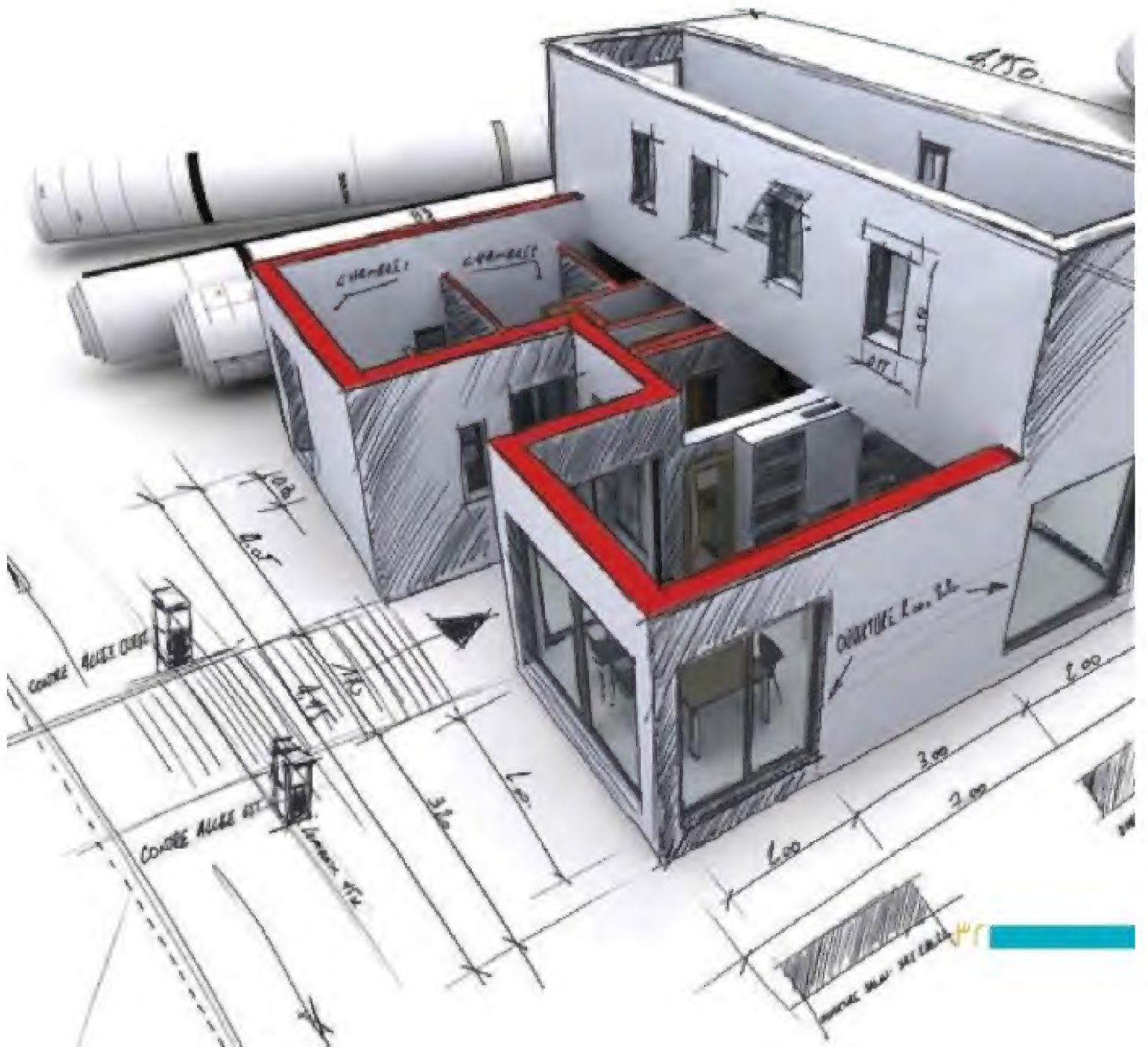
فلا زكاة في هذه الأراضي، وإنما يزكي نصيبه
من الأرباح، مع ما يقابل نصيبه من دعاء الزكاة
في أسلاك الشركة.



الساكنات العقارية المتعة:

٣٨

لا زكاة فيها، وسواء كان سبب التمتع راجعاً إلى
النصب والاهتياج من إدارة الشركة، أو عوائق
في أنظمة الدولة، أو بسبب وجود خصومات أو
استحقاقات على ذلك العقار، أو غير ذلك.





٣٩ إذا زال المانع القهري وفكَّ الحجز عن العقار، وتمكَّن مالكه من التصرف فيه؛ فإنه يستقبل في زكاته هولا من تاريخ التملك.

٤٠ من باع العقار بالاقساط الشهرية أو مؤجلاً؛ فإنه إذا حال الحول أصحى جميع الاموال التي له في ذمم الشترين - حالة أو مؤجلة - ويخرج زكاتها، ولا يجب عليه اخراج زكاة المال الذي في ذمة العسر، والمأط.



٤١ العقار الموقوف على جهات برّ عامّة،
للفقراء، واليتامى، والساجدة: لا زكاة في
عينه، ولا غلته؛ لانتهاء الملك.

٤٢ العقار الموقوف على أناس معينين:
لا زكاة في عينه، وتجب الزكاة في غلته على
المتقربين منه، إذا بلغت حصة الواحد منهم نصيباً
بنفسه، أو بضمه إلى مال زكوي آخر، من نقد، أو
غرض تجارة.

العقار المأهول الى الوقف - وهو الموصى به -

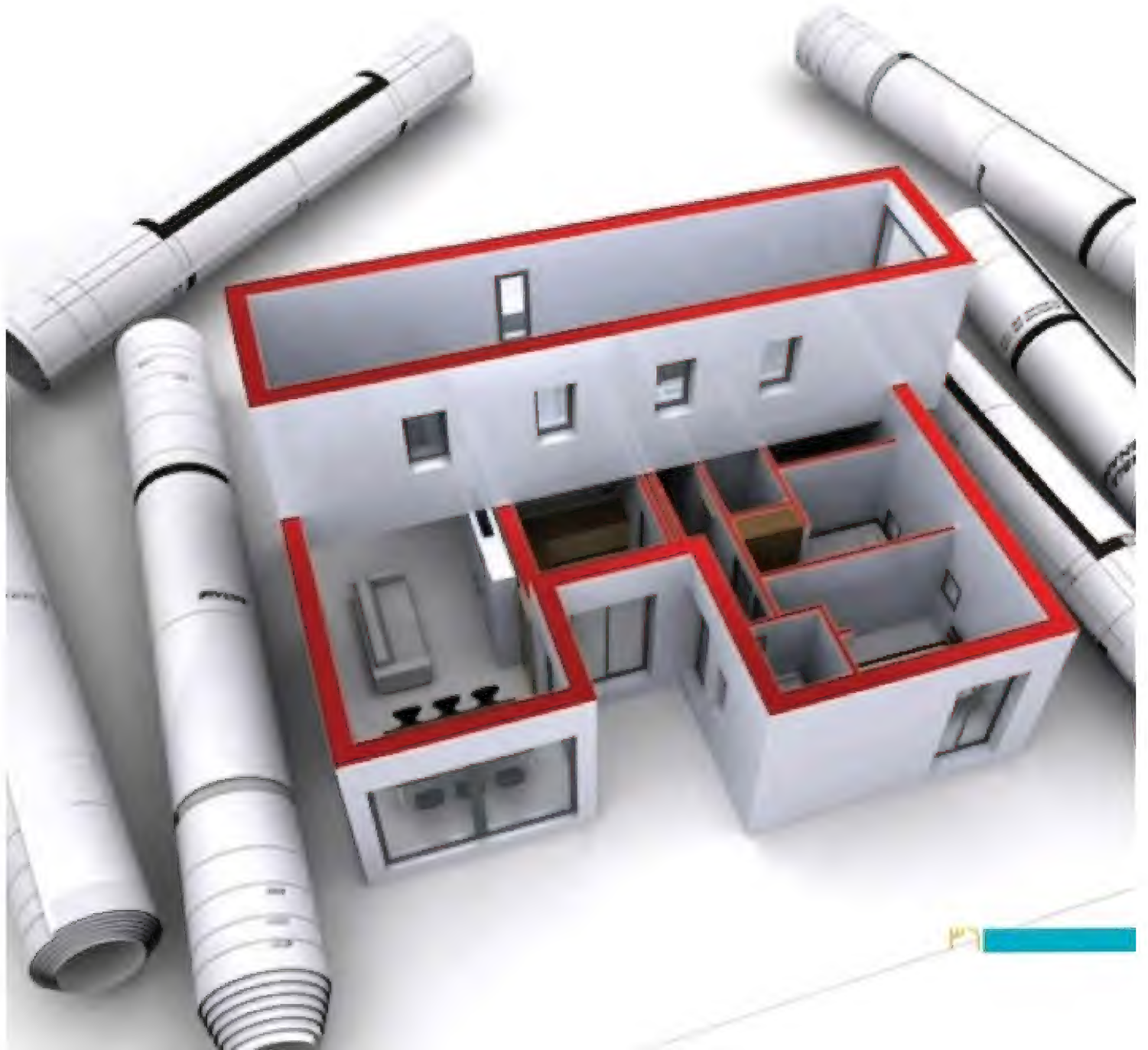
٤٣

فيه الزكاة في حياة الموصي، ولا زكاة فيه ابتداء
من تاريخ وفاة الموصي، اذا كان على جهة بر
عامة، اما اذا كان لمعين: فتجب في غلته الزكاة.



٤٤
العقار المَعْدُ للتجارة، وقد اعاره مالكه
لن ينتفع به بالسكنى -مثلا-:

فإن هذه الإعارة لا تُسقط وجوب الزكاة، ولا تُعَسَّب
من الزكاة.





٤٥ مَنْ بَاعَ عَقَارًا مُقَدَّرًا لِلْبَيْعِ بِعَقَارٍ مُقَدَّرٍ
لِلْبَيْعِ، أَوْ بِعَرَضٍ تِجَارَةٍ: فَإِنَّهُ لَا يَسْتَأْنِفُ
حَوْلَ جَدِيدًا، بَلْ يَنْبَغِي عَلَى حَوْلِ الْعَقَارِ
الْأَوَّلِ.

٤٦ مَنْ وَرِثَ عَقَارًا، وَهُوَ يَعْلَمُ أَنَّ مَوْرَثَهُ
لَمْ يَزَلْهُ عِدَّةُ سَنِينَ، وَلَا يَعْلَمُ نِيَّتَهُ
فِيهِ، هَلْ كَانَ أَعَدَّهُ لِلتِّجَارَةِ، أَمْ لَا:
فَلَيْسَ عَلَيْهِ زَكَاةُ لِهَذِهِ السَّنِينَ. أَمَّا بَعْدُ
وَفَاتَهُ: فَتِلْكَ وَارِثَتُهُ يَزْكِي حَقَّنَهُ، إِذَا نَرَاهَا
لِلتِّجَارَةِ، مِنْ تَارِيخِ النِّيَّةِ.



٤٧ «الاسم التجاري» للشركات العقارية:

بذلك زكاة المستغلات، فلا يلزم تقبيل هذا الاسم كل سنة واخراج زكاته، وإنما الزكاة في الفلة التي يقبضها بسبب استغلال هذا الاسم.

٤٨ يقوم العقار في نهاية الحول، بقيمته في السوق، وقت حلول الحول، وقد ينقص أو يزيد عن سعر الشراء.

حساب حول العقار لا يبدأ من وقت
الشراء، بل يكون حوله حول المال
الذي استراه به.

٤٩



مقدار الزكاة الواجبة في العقارات التجارية:
ربع العشر (٢,٥ ٪)، ويخرجها من النقود.

٥٠

هذا آخر ما تيسر جمعه في هذا المختصر، نَسْأَلُ اللَّهَ أَنْ
يلفغنا به، وأن يلفغ به من يطالعُه؛ إِنَّهُ سَمِيعٌ قَرِيبٌ.
وصلَّى اللَّهُ وسلَّم على نبيِّنا محمد، وعلى آله، وصحبه
أجمعين.

والحمد لله رب العالمين.

مختصر في زكاة العقار

يُراد بالعقار: ما يملكه الإنسان من الأراضي، والمنشآت التي عليها، كالبیوت، والعمائر، والدكاكين، والاستراحات، وغير ذلك .

ولما كان منه ما أُعدَّ للقُنية، ومنه ما أُعدَّ للإيجار، ومنه ما أُعدَّ للتجارة، ومنه ما لا نية فيه لصاحبه، ومنه ما تغيرت فيه نية صاحبه، ومنه ما اشترى بالتقسيط، ومنه ما بيع بالتقسيط، إلى غير ذلك: احتاج الناس في أمر هذه الممتلكات إلى معرفة أحكام زكاتها، وما تجب فيه الزكاة، وما لا تجب فيه، وما لا تجب إلا في ريعه وغلته، إلى غير ذلك من الأحكام.

وفي هذه الرسالة بيان مختصر لعامة أحكام زكاة العقار، استخلصناها من كلام أهل العلم المحققين، معتمدين فيها على قرارات المجامع الفقهية، والهيئات الشرعية المعتبرة، التي لها عناية بالزكاة، واختيارات كبار المشايخ المعاصرين.

نسأل الله أن ينفع بها جامعها، وتاليها.

امتياز التوزيع

شركة
العبيكان
Obekan

المملكة العربية السعودية

الرياض - المحمدية

هاتف: ٠١١٤٤٨٠٨٦٥٤

هاتف مجاني: ٩٢٠٠٢٠٢٧

ص.ب: ٧٢٨٠٧ الرياض ١١٥٩٥

الناشر

مجموعة زكاة
ZAK GROUP
للزكاة

المملكة العربية السعودية

الخبر - هاتف: ٨٦٥٥٣٥٥

جدة - هاتف: ٦٩٢٩٢٤٢

ص.ب: ١٢٦٣٧١ جدة ٢١٣٥٢

www.zadgroup.net

ISBN: 9786038047774



9 786038 047774

خصم خاص للتوزيع الخيري: ٥٠٤٤٤٦٤٣٢